

**LEI MUNICIPAL N.º 222/2003, DE 09 DE  
ABRIL DE 2.003**

**EMENTA:** “*Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano no Município de Carlinda, e dá outras providências*”.

O Povo do Município de Carlinda, por seus representantes na Câmara Municipal, aprovou e eu, **GERALDO RIBEIRO DE SOUZA**, Prefeito Municipal, em seu nome, sanciono a seguinte Lei:

**CAPÍTULO I  
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES**

**SECÇÃO I  
DOS OBJETIVOS**

**Art. 1º** - Todo e qualquer parcelamento de terras para fins urbanos, no Município de Carlinda, efetuado por particulares ou por entidade pública, para qualquer fim é regulado pela presente Lei, estabelecidas as normas federais e estaduais relativas à matéria.

**Art. 2º** - Esta Lei tem como objetivos:

**I** – Orientar o projeto e a execução de qualquer obra de parcelamento do solo para fins urbanos no Município.

**II** – Assegurar a observância de padrões de urbanização essenciais para o interesse da comunidade.

**Art. 3º** - A execução de qualquer loteamento, desmembramento, desdobro ou remembramento no Município depende de prévia aprovação da Prefeitura.

**SECÇÃO II  
DAS DEFINIÇÕES**

**Art. 4º** - Para efeito da presente Lei serão adotados as seguintes definições:

**I – Alinhamento:** a linha divisória entre o terreno de propriedade particular ou pública e a via pública ou logradouro público.

**II – Alvará:** instrumento que expressa a autorização outorgada para a execução de obras sujeitas à fiscalização da Prefeitura.

**III – áreas institucionais:** a parcela de terreno destinada às edificações para fins específicos comunitários e de utilidade pública, tais como educação, saúde, administração, etc.

**IV – Coeficiente de aproveitamento:** a relação entre a soma das áreas construídas sobre um terreno e a área desse mesmo terreno.

**V – Declividade:** a relação percentual entre a diferença das cotas altimétricas de dois pontos e a sua distancia horizontal.

**VI – Desmembramento:** a subdivisão de glebas em lotes destinada à edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique em abertura de novas vias e logradouros públicos, nem prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

**VII – Remembramento:** a reunião de dois ou mais lotes para a formação de um novo lote.

**VIII – Desdobro:** subdivisão de um lote em dois.

**IX – Embargo:** ato administrativo que determina a paralisação de uma obra no seu todo ou em parte.

**X – Infra-estrutura básica:** consideram-se infra-estrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não.

**XI – Equipamento urbano:** os equipamentos públicos de abastecimento de água, serviços de esgoto, energia elétrica, coleta de águas pluviais, rede de telefonia e gás canalizado.

**XII – Equipamentos comunitários:** os equipamentos públicos de educação, cultura, saúde, lazer e similares.

**XIII – Logradouro público:** toda parcela do território de propriedade pública e de uso comum da população.

**XIV – Loteamento:** subdivisão de glebas em quadras ou lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias já existentes.

**XV – Parcelamento:** subdivisão de terras nas formas de loteamento, desmembramento ou desdobro.

**XVI – Faixa “non aedificandi”:** área de terreno onde não será permitida qualquer construção, vinculando-se o seu uso a uma servidão.

**XVII – Faixa sanitária:** área “non aedificandi”, cujo uso está vinculada à servidão de passagem, para efeito de drenagem, captação de águas pluviais, ou ainda rede de esgoto.

**XVIII – Pista de rolamento:** cada uma das faixas que compõe a área destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação.

**XIX – Leito carroçável:** a pista destinada ao tráfego de veículos nas vias de circulação, composta de uma ou mais faixas de rolamento.

**XX – Frente de lote:** divisa lindeira à via oficial de circulação.

**XXI – Via de circulação:** o espaço destinado à circulação de veículos e pedestres, sendo via oficial aquela de uso público, aceita, declarada ou reconhecida como oficial pela Prefeitura.

**XXII – Passeio:** parte da via de circulação destinado ao transito de pedestres.

**XXIII – Lote:** a parcela de terreno com pelo menos, um acesso à via destinado à circulação, geralmente resultante de loteamento ou desmembramento.

**XXIV – Taxa de ocupação:** relação entre a área ocupada e a área total do terreno.

**XXV – Termo de verificação:** ato pelo qual a Prefeitura, após a devida vistoria, certifica a execução correta das obras exigidas pela legislação competente.

**XXVI – Vistoria:** diligencia efetuada pela Prefeitura tendo por fim verificar as condições de uma obra.

**XXVII – Área verde:** classificam-se como áreas verdes:

**I** – Quanto a utilização: área de acesso livre de lazer ativo( que dispõe de equipamentos esportivos e de recreação), áreas para lazer contemplativo(apenas vegetação, caminhos, bancos, quiosques), áreas de interesse paisagísticos e áreas de preservação natural.

**II** – Quanto ao tipo de cobertura vegetal: Áreas arborizadas, áreas gramadas(incluindo flores e pequenos arbustos) e áreas gramadas arborizadas.

## **CAPÍTULO II DAS NORMAS E PROCEDIMENTOS**

### **SEÇÃO I DA APROVAÇÃO**

**Art. 5º** - Para a elaboração dos projetos de loteamento, o interessado deverá consultar previamente a Prefeitura para expedição de diretrizes, apresentando para este fim requerimento acompanhado de:

**I** – título de propriedade do imóvel.

**II** – planta em escala 1:2000, contendo as seguintes informações:

- a) divisão do imóvel a ser parcelado, com referencia para perfeita localização.
- b) curva de nível de metro em metro.
- c) localização dos cursos de água e outros acidentes geográficos.
- d) arruamentos vizinhos em todo o perímetro, com localização exata das vias de comunicação, áreas de recreação e locais de uso institucional.
- e) tipo do uso predominante a que o loteamento se destina.

**Parágrafo Único** – Se o interessado for proprietário compromissário ou cessionário de área contígua aquela objeto de loteamento, as plantas apresentadas deverão abranger a totalidade do imóvel.

**Art. 6º** - A Prefeitura indicará, na planta apresentada, as seguintes diretrizes para o projeto de loteamento:

**I** – as vias de circulação do sistema viário do município relacionadas com o loteamento, inclusive acessos, e que deverão ter continuidade na gleba a lotear.

**II** – as faixas “non aedificandi” para o escoamento de águas pluviais, rede de esgoto etc. e aquelas junto a linhas de energia elétrica e rodovias.

**III** – a área e a localização aproximada dos espaços destinados a equipamentos urbanos e comunitários e das áreas livres de uso público.

**IV** – a relação das obras e equipamentos urbanos que deverão ser projetados e executados pelo proprietário, os quais abrangerão, no mínimo, os equipamentos já existentes nas áreas, bem como a execução das vias de circulação, da demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais, redes de água e energia elétrica.

**Parágrafo Primeiro** – as diretrizes para loteamento expedidas vigorarão pelo prazo máximo de um ano.

**Parágrafo segundo** – A Prefeitura terá o prazo de 30 dias para fornecer as diretrizes.

**Art. 7º** - Atendendo às indicações do artigo anterior, o requerente, orientado pelas diretrizes, organizará o projeto detalhado e requererá à Prefeitura sua aprovação, juntando ao seu pedido:

**I** – Cópias da planta do imóvel em escala 1:1000 ou 1:2000, assinadas pelo proprietário e pelo profissional responsável pelo projeto e pela execução das obras, registrado na Prefeitura, contendo:

- a) sistema viário local, os espaços abertos para recreação e usos institucionais, e respectivas áreas.
- b) demarcação das áreas “non aedificandi”, servidões existentes e as propostas em substituição.
- c) Subdivisão das quadras em lotes, com a respectiva numeração, dimensões e áreas.
- d) Recuos exigidos, devidamente cotados.
- e) Dimensões lineares e angulares do projeto, raios, cordas, arcos, pontos de tangência e ângulos centrais das vias em curva.
- f) Demarcação dos taludes e cortes previstos de todas as vias de circulação e praças.

**II** – Cópias do memorial descritivo e justificativo do projeto, constando as descrições das quadras, lotes e ruas.

**III** – Título de propriedade do imóvel ou documento equivalente.

**IV** – Certidões negativas de tributos municipais relativos ao imóvel.

**V** – Diretrizes definidas para o loteamento.

**Art. 8º** - Para aprovação do projeto de desmembramento, desdobro ou remembramento. O interessado apresentará requerimento à Prefeitura, acompanhado de título de propriedade do imóvel ou equivalente, e de planta do imóvel contendo:

**I** – indicação das vias existentes.

**II** – divisão pretendida da área em lotes.

**Parágrafo único** – A Prefeitura poderá, quando for o caso, expedir diretrizes para o desmembramento, conforme o art. 6º desta Lei.

**Art. 9º** - A Prefeitura, ouvidas as demais autoridades competentes, terá o prazo de sessenta dias para definir ou indeferir o pedido.

## **SEÇÃO II DA EXECUÇÃO**

**Art. 10** - Uma vez aprovado o projeto, o interessado assinará termo de acordo, no qual se obrigará:

**I** – a executar, no prazo de até dois anos, as obras exigidas no artigo 6º desta Lei, conforme cronograma aprovado pela Prefeitura, e competente instrumento de garantia para a execução das obras.

**II** – a vender ou prometer vender apenas os lotes que já dispunham de todas as obras a que se refere o inciso I deste artigo.

**Art. 11** - Como garantia das obras mencionadas no artigo anterior, o interessado caucionará, mediante escritura pública, 50% dos lotes resultantes do parcelamento.

**Parágrafo Único** – Do alvará de loteamento, bem como na escritura de caução mencionada neste artigo, deverão constar especificamente as obras e serviços que o loteador fica obrigado a executar e o prazo fixado.

**Art. 12** - Pagos os emolumentos devidos e assinada a escritura de caução mencionada no artigo anterior, a Prefeitura expedirá o competente alvará de loteamento.

**Art. 13** - Uma vez realizados todas as obras e serviços exigidos, a Prefeitura, a requerimento do interessado e após a devida fiscalização, liberará a área caucionada, mediante expedição de termo de verificação da execução das obras.

**Art. 14** - Todas as obras e serviços exigidos, bem como quaisquer outras benfeitorias efetuadas pelo interessado, nas vias e praças públicas e nas áreas de uso institucionais, passarão a fazer parte integrante do patrimônio do município, sem qualquer indenização.

## **SEÇÃO III DA FISCALIZAÇÃO E DOS EMBARGOS**

**Art. 15** - O loteador deve manter uma cópia completa dos projetos aprovados e do alvará de loteamento no local da obra, para efeito de fiscalização.

**Art. 16** - Sempre que as obras estiverem em desacordo com os projetos aprovados, ou com as exigências do ato de aprovação, serão embargadas.

**Parágrafo Único** – Do auto de embargo constarão:

**I** – nome do loteamento.

**II** – nome do proprietário.

**III** – nome dos responsáveis técnicos.

**IV** – razão do embargo.

**V** – assinatura do responsável pela implantação das obras.

**Art. 17** - Os embargos sempre serão acompanhados de intimação para regularização das obras, com prazo fixados.

**Art. 18** - Verificada pela repartição competente a remoção da causa do embargo, o mesmo será levantado.

**Art. 19** - Constatado que o responsável pela obra não atendeu ao embargo, serão tomadas as medidas judiciais necessárias ao cumprimento do mesmo.

**Parágrafo Único** – A Prefeitura comunicará o embargo ao representante do Ministério Público e ao Cartório de Registro de Imóveis competente, e informará à população, através dos órgãos de imprensa e através de colocação de placas indicativas, do embargo no local do loteamento.

### **CAPÍTULO III DAS NORMAS TÉCNICAS**

**Art. 20** - Nenhum parcelamento para fins urbanos será permitido em terrenos baixos, alagadiços, insalubres ou sujeito a inundações antes de executados os serviços de saneamento e escoamento das águas.

**Parágrafo Primeiro** – Não será permitido nenhum tipo de parcelamento e loteamento do solo em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente sanados.

**Parágrafo Segundo** – Não será permitido nenhum tipo de parcelamento e loteamento do solo em áreas de preservação permanente e ecológicas, ou aquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até sua devida correção.

**Parágrafo Terceiro** – O parcelamento do solo para fins urbanos somente será permitido em áreas urbanas ou áreas delimitadas por Lei para fins específico de expansão urbana.

**Parágrafo Quarto** – Considera-se para fins urbanos qualquer parcelamento de que resulte propriedade de área inferior ao módulo rural fixado pelo INCRA inclusive os sítios de recreio.

**Art. 21** - Nos terrenos com declividade igual ou superior a 30% só será permitido o parcelamento do solo quando os lotes resultantes tiverem área não inferior a 2.500 m<sup>2</sup> e só poderem ser ocupados por uma única habitação.

**Art. 22** - A área mínima do lote não poderão ser inferiores a 125 m<sup>2</sup> (Cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 m (cinco metros)

**Art. 23** - Da área total objeto de loteamento, pelo menos 35% serão destinados à áreas públicas, obedecidas as seguintes proporções:

**I** – mínimo de 5% da área total destinado à equipamentos comunitários.

**II** – mínimo de 10% destinados a espaços livres de uso públicos (áreas verdes).

§ 1º - As áreas mínimas a que se refere este artigo serão calculados de acordo com o tipo de loteamento e área a ser loteada, aplica-se de forma diferente para cada uso, definido previamente pela Prefeitura: se for apenas Residencial, Residencial/Comercial, apenas Comercial ou Industrial.

§ 2º - A porcentagem de 35% a que se refere este artigo, é referente a toda a área pública de circulação, incluso: Equipamentos Comunitários, Área Verde, e Caixa Viária (ruas e calçadas).

**Art. 24** - As vias de circulação de qualquer loteamento deverão:

**I** – garantir continuidade de traçado com as vias de circulação das áreas adjacentes.

**II** – No cruzamento de duas ou mais vias, se os seguimentos de uma não estiverem sobre o mesmo eixo, a distancia mínima entre eixos será de 60,00 m.

**III** – a interseção dos alinhamentos das vias públicas, esquinas, deve concordar a curva, com raio mínimo de 9.00 m.

**Art. 25** - As vias de circulação serão compostas por uma parte destinada ao tráfego de veículos e a outra destinada a pedestres, devendo obedecer às seguintes características.

**I** – a parte destinada ao tráfego de veículos será composta por pista de rolamento de 3.50 m de largura cada uma, nunca podendo ter menos que duas faixas.

**II** – a parte destinada aos pedestres será composta por faixas de passeio, cujas larguras deverão corresponder a 20% do leito carroçável, respeitando o mínimo de 2,50 m.

**III** – as vias de circulação com mais de quatro faixas de rolamento deverão conter canteiro central de, no mínimo de 2.00 m.

**IV** – Qualquer interrupção ou descontinuidade no traçado de vias, com exceção das exclusivas de pedestres, deverá ser resolvida com praça de manobra que possam conter um círculo de diâmetro mínimo de 20,00 m.

**Art. 26** - As vias de circulação de veículos e de pedestres sempre deverão ser providas de sistema de drenagem de águas pluviais.

**Parágrafo Primeiro** – Em nenhum caso de loteamento poderão prejudicar o escoamento natural das águas, nas respectivas bacias hidrográficas, e as obras necessárias serão feitas, obrigatoriamente, nas vias públicas ou faixas reservadas para esse fim.

**Parágrafo Segundo** – Nos fundos dos vales será obrigatória a reserva de faixas sanitárias, com servidão para o escoamento das águas pluviais e passagem das redes de esgoto. Essa faixa a reservar será proporcional à bacia hidrográfica contribuinte, respeitada uma largura mínima de 4,00m e máximo de 20,00m.

**Parágrafo Terceiro** – Todos os lotes situados a jusante deverão garantir servidão de passagem para a drenagem das águas pluviais provenientes dos lotes vizinhos situados a montante.

**Parágrafo Quarto** – ao longo das águas correntes e dormentes e faixa de domínio público das rodovias, ferrovias, dutos, e torres de alta tensão, será obrigatório a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 15.00m de cada lado.

**Parágrafo Quinto** – ao longo dos córregos situados na zona urbana, será obrigatório a reserva de uma faixa “non aedificandi” de 30.00m de cada lado.

**Parágrafo Sexto** – nas nascentes situadas na zona urbana, ainda que intermitentes e nos chamados “olhos d’água”, qualquer que seja sua situação topográfica, será obrigatório a reserva de uma faixa “non aedificandi” num raio mínimo de 50.00m. (cinquenta metros).

#### **CAPÍTULO IV DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES**

**Art. 27** - A infração a qualquer dispositivo desta Lei acarretará, sem prejuízo das medidas de natureza civil e criminal previstas na lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, a aplicação das seguintes sanções, multa, embargo e cassação do alvará de loteamento.

**Art. 28** - Consideram-se infrações específicas às disposições desta lei, com aplicação as sanções correspondentes:

**I** – Iniciar a execução de qualquer obra de parcelamento do solo sem projeto aprovado, ou em desacordo com as disposições da legislação e normas federais e estaduais, bem como prosseguir com as obras depois de esgotados os eventuais prazos fixados.

Sanção: embargo das obras, intimação para licenciamento do projeto e multa de 10 a 200 VRM – (valor de referencia do município).

**II** – Inobservar projeto aprovado:

Sanção: embargo das obras, e multa de 5 a 100 VRM, por hectare.

**III** – Faltar com as precauções necessárias, ou de qualquer forma danificar ou acarretar prejuízo a logradouros públicos, em razão da execução de obras de parcelamento do solo.

Sanção: multa de 5 a 100 VRM.

**IV** – desrespeitar embargo, intimação ou prazos emanados das autoridades competentes.

Sanção: multa de 10 a 200 VRM, sem prejuízo da responsabilidade criminal.

**V** – Aterrar, estreitar, obstruir ou desviar cursos de água sem autorização do poder público, bem como executar estas obras em desacordo com o projeto aprovado.

Sanção: embargo das obras e multa de 5 a 100 VRM.

**VI** – Anunciar por qualquer meio a venda, promessa ou cessão de direitos relativos a imóveis, com pagamento de forma parcelada ou não, sem que haja projeto licenciado ou

após o término de prazos concedidos e, em qualquer caso, quando os efeitos ou materiais contrariarem as disposições da legislação municipal vigente.

Sanção: Apreensão do material, equipamentos ou máquinas utilizadas na propaganda e multa de 10 a 500 VRM.

**Parágrafo Único** – Nas reincidências, a multa será aplicada em dobro, sucessivamente, até o atendimento da exigência constante no auto do embargo.

## **CAPÍTULO V DA RESPONSABILIDADE TÉCNICA**

**Art. 29** - Para efeitos desta Lei, somente profissionais habilitados e devidamente inscritos na Prefeitura poderão assinar, como responsáveis técnicos qualquer documento, projeto ou especificação a ser submetido à Prefeitura.

**Parágrafo Primeiro** – a responsabilidade civil pelos serviços de projeto, cálculo e especificações cabe aos seus autores e responsáveis técnicos e, pela execução das obras aos profissionais que as construírem.

**Parágrafo Segundo** – A municipalidade não assumirá qualquer responsabilidade em razão da aprovação do projeto ou da emissão do alvará de loteamento.

**Art. 30** - Só poderão ser inscritos na Prefeitura, profissionais que apresentarem a Certidão de Registro Profissional, do Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia – CREA.

## **CAPÍTULO VI DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Art. 31** - Toda e qualquer alteração do uso do solo rural para fins urbanos, inclusive o destinado a sítios e recreios, dependerá da aprovação da Prefeitura, ouvido previamente o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA.

**Parágrafo Único** – Só poderão ser loteados para fins urbanos, áreas urbanas ou de expansão urbana previamente definida pela Prefeitura.

**Art. 32** - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CARLINDA**  
**Em 09 de Abril de 2.003**

**GERALDO RIBEIRO DE SOUZA**  
**Prefeito Municipal**

**Autoria do Projeto: Executivo Municipal**